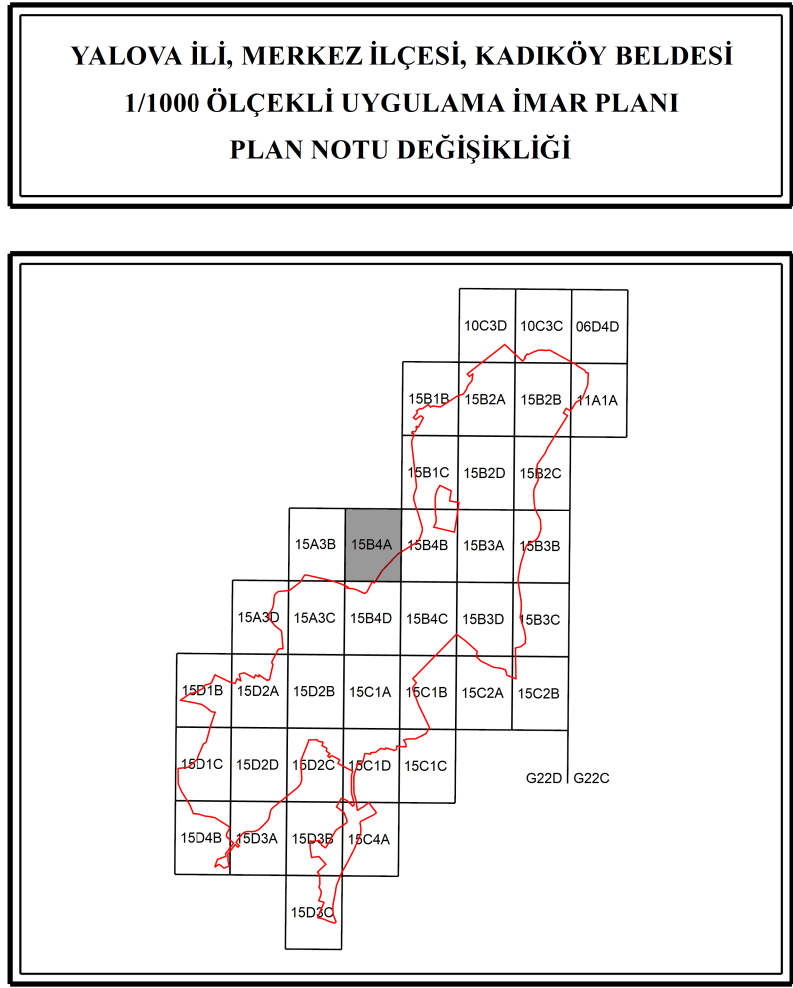




Ferhat GÜNEY
Kadıköy Belediyesi
Meclis Üyesi

İsmail AKSOY
Kadıköy Belediyesi
Meclis Üyesi

Mehmet Ali USLU
Kadıköy Belediyesi
Meclis Üyesi

Murat ALP
Kadıköy Belediyesi
Meclis Üyesi

PIN Kodu: ULP -
Ölçek: 1/1000

Kadıköy Belediye Meclisi'nin tarihli
ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Mehmet ŞAHİN
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANI

Gökçen ŞAHİN EROĞLU
Kadıköy Belediyesi
Meclis Üyesi

Mustafa KÜÇÜKER
Kadıköy Belediyesi
Meclis Üyesi

Osman SÖNMEZ
Kadıköy Belediyesi
Meclis Üyesi

Ramazan KANAR
Kadıköy Belediyesi
Meclis Üyesi

Tahsin YILMAZ
Kadıköy Belediyesi
Meclis Üyesi

21)Tek bağımsız bölümlü yapılarda zemin kata engelli erişimi sağlanması ve Bodrum kata bahçeden erişimin sağlanması şartıyla ana merdivenin Bodrum kata ulaşma zorunluluğu aranmaz.

22)Tek bağımsız bölümlü yapılarda bina giriş kapısı 1.20 m. yapılabilir.

23)Tek bağımsız bölümlü yapılarda zemin terasının altının kapatılması aranmaz.

24)Ticaret+Konut Alanı ve Konut Alanlarında yeni oluşacak parsellerde minimum parsel büyüklüğü 600 m²'dir. İçerisinde mevcut yapı bulunan parsellerde, hisse ayrımı amaçlı yapılacak ifrazlarda minimum parsel büyüklüğü 600 m² şartı aranmaz.

25)Konut Alanları

Yerleşme ve gelişme alanlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan alanlardır.

25.1)Bahçe Mesafeleri:

Ön Bahçe : Bina ön cephe hattı ile parselin ön cephesi arasında kalan parsel bölümleridir. Yoldan yüz alan bütün bahçeler ön bahçe statüsündedir. Uygulama imar planında paftalarında aksi belirtilmemişse en az 5 metredir. Plan değişikliği ile kat adedi artırılan yapılarda ön bahçe mesafesi de mevzuatına göre artırılır.

Yan Bahçe: Parselin ön ve arka bahçeleri dışında kalan bahçeleridir. Konut alanlarında veya konut parsellerine komşu parsellerde en az 3 metre olup, açığa çıkan 4 kattan fazla her kat için yeterli doğal ışıktan faydalanmak üzere her kat için 0.50 m artırılır.

Yan çekme mesafeleri uygulandıktan sonra yapı cephesi 9m'nin altında kalan parsellerde; bina cephesini 9m'de tutmak amacıyla yan çekme mesafeleri 3m ye kadar düşürülebilir.

Arka bahçe: Ön bahçeye komşuluğu bulunmayan bina arka cephesi ile arka komşu parsel sınırı arasında kalan parsel bölümlüdür. Konut alanlarında veya konut parsellerine komşu parsellerde en az 3 metre olup, açığa çıkan 4 kattan fazla her kat için yeterli doğal ışıktan faydalanmak üzere her kat için 0.50 m artırılır.

25.2)Yapılara Kot Verilmesi :

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 11.-12.-13.-14 Maddelerinde belirtilen "Yapılara Kot Verilmesine İlişkin Esaslar" ve yönetmeliğin ilgili diğer maddelerinde belirtilen kot alamaya ilişkin hususlara uyulması zorunludur.

Ada bazında uygulamalarda ve bir parselde birden fazla yapı yapılması durumunda her yapıya ayrı olarak yönetmelikte belirtilen esaslara uygun olarak kot verilir.

25.3)Çıkalmalar :

Ayrı ve blok nizamlı yapılarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık veya kapalı çıkma yapılabilir.

26)Ticaret+Konut Alanları

Ticaret+Konut Alanı içerisinde iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, alışveriş merkezleri vb. yapılar, konut ve rezidans (yüksek nitelikli konut) yapılabilir.

Ticaret+Konut Alanlarında farklı bir kullanım oranı talep edilmediği sürece zemin katlar ticaret üst katlar konut olarak kullanılabilir.

İmar planında Ticaret+Konut Alanı olarak planlı parsellerin Güney Çevre Yolu ve Termal Caddesine cepheli olarak yapılacak binaların/blokların zemin katlarının Ticaret Alanı olarak kullanılması zorunludur.

Güney Çevre Yolu ve Termal Caddesine cepheli olmayan binaların/blokların ve parsellerin 15 metre ve daha fazla genişlikteki taşıt yoluna cepheli olması durumunda zemin katlarının Ticaret Alanı olarak kullanılması zorunlu olup daha az genişlikteki yola cepheli binaların/blokların ve parsellerin zemin katları isteğe bağlı olarak konut olarak kullanılabilir.

Dubleks veya Tripleks yapılarda ticaret kullanım aranmaz.

Termal Caddesine cepheli Ticaret+Konut Alanı imarlı 1500 m² ve üzeri parsellerde konaklama tesisi yapılabilir. Ruhsat ve iskan aşamasında kentsel tasarım ve peyzaj projesi hazırlanacak olup ilgili müdürlüğün uygun görüşü ile belediye encümen onayından sonra ruhsat veya iskan verilebilir.

27)Spor Tesisi Alanları

Planda belirtilen açık ve kapalı spor tesisi alanlarında zemin altı otopark yapılabilir.

28)Otopark Alanları

Planda "Yer Altı Otopark" olarak belirtilen alanlarda en az 1 metre toprak derinliği korunmak koşulu ile Yer Altı Katlı Otopark yapılabilir.

29)Resmi Kurum Alanı, İdari Hizmet Alanı ve Belediye Hizmet Alanı

Bu Alanlarda; Resmi ve İdari Tesisler, Yönetim Tesisleri, Kamu Kurum Tesisleri, Adliye, Ptt, Muhtarlık Vb. Kamu Kurum Ve Kuruluşlarına Ait Yapılar, Bunların Tamamlayıcısı Depolama ve Bakım Amaçlı Binalar, Teknik Altyapı Binaları İle Belediye Hizmet Yapıları ve Tesisleri, Otoparklar vb. yer alabilir.

Yapılaşma Koşulları Emsal (E)=1.60, Maksimum Yapı Yüksekliği (Yençok)= 14.50 M.'dir.

(Kat Yüksekliği=4 kat)

30)Eğitim Alanları

Okul Öncesi, İlk, Orta, Lise, Yüksek Öğretim, Özel Eğitim-Öğretim Fonksiyonlarında Hizmet Vermek Üzere Kanuya veya Gerçek veya Tüzel Kişilere Ait Okul Ve Tesisler İçin İmar Planında Ayrılmış Alanlardır.

Yapılaşma Koşulları Emsal (E)=1.60, Maksimum Yapı Yüksekliği (Yençok)= 14.50 M.'dir.

(Kat Yüksekliği=4 kat)

31)Sosyal-Kültürel Tesis Alanları

Bu Alanlarda; Kütüphane, Müze, Sinema, Tiyatro, Sergi Salonu, Kreş, Anaokulu, Kurs, Yurt, Çocuk Yuvası, Yetiştirme Yurdu, Yaşlı Ve Engelli Bakım Evi, Rehabilitasyon Merkezi, Kadın ve Çocuk Sığınma Evi, Şefkat Evleri vb. kullanımlar yer alabilir.

Yapılaşma Koşulları Emsal (E)=1.60, Maksimum Yapı Yüksekliği (Yençok)= 14.50 M.'dir.

(Kat Yüksekliği=4 kat)

Yapılaşma koşulları belirtilmeyen yerlerde belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılır.

32)Sağlık Tesis Alanları

Bu Alanlarda; Hastane, Sağlık Ocağı, Aile Sağlık Merkezi, Doğumevi, Dispanser ve Poliklinik vb Sağlık Tesisleri yapılabilir.

Yapılaşma Koşulları Emsal (E)=1.60, Maksimum Yapı Yüksekliği (Yençok)= 14.50 M.'dir. (Kat Yüksekliği=4 kat)

33)İbadet Yerleri

Bu Alanlarda; Dini Tesis ve Külliyesi İle Dini Tesise Ait Yurt, Lojman, Kütüphane, Aşevi, Dinlenme Salonu, Yurt Ve Kurs Yapısı İle Gasilhane, Şadırvan gibi müstemilatlar ile Otoparklar yer alabilir.

İhtiyaçlarına Yönelik, Müstemilatlar (Soyunma Odası, Wc, Duş Gibi.) İdari, Ticari Birimler Yer Alabilir.

Yapılaşma Koşulları Emsal (E)=1.00, Maksimum Yapı Yüksekliği (Yençok)= Serbest'tir.

Plan üzerinde "CAMİ ALANI" olarak belirlenmiş parsellerde kible yönünün ayanlanmasından dolayı yapılaşma şartlarını belirlemede ilgili müdürlük yetkilidir.

YALOVA

(KADIKÖY)

G22-d-15-b-4-a

34)Park, Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanları

Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. İmar planında park alanlarının içerisinde park için gerekli başka tesisler gösterilmemişse, bu alanlarda kafei olmayan, temelsiz, sökülüp takılabilir malzemeler kullanılması ve ilgili idare tarafından karar alınması koşulu ile büfeler, havuzlar, pergolalar, açık çayhane ve wc'den başka tesis yapılamaz.

Bu alanlarda yer alacak tesisler Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 19. Maddesinde belirtilen koşullara uymak zorundadır.

35)Rekreasyon Alanları

Yapılaşma Koşulu; Emsal (E)=0.05, Maksimum Yapı Yüksekliği (Yençok)= 6.50 M.'dir.

Açık ve Yeşil Alan ihtiyacı başta olmak üzere yaşayanların spor, dinlenme, gezinti, eğlence ve piknik ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik yeşil alanlardır.

Bu Alanlarda Lokanta, Gazino, Kahvehane, Çay Bahçesi, Büfe, Otopark Gibi Kullanımlar ile Tenis, Yüzme, Mini Golf, Oto Kros Gibi Her Tür Sportif Faaliyetleri yer alabilir.

36)Ağaçlandırılacak Alan

Emsal (E)=0.05, Maksimum Yapı Yüksekliği (Yençok) =6.50 metre ve Minimum Parsel Büyüklüğü 2.000 M² Olacaktır. Bu Alanlarda Bekçi Kulübesi, Bakım İşletme Deposu, Wc, Çay Bahçesi, Büfe Gibi Yapılar yer alabilir.

Ancak Her Durumda Toplam İnşaat Alanı 250 M²'yi Geçemez.

37)Spor Tesis Alanları

Yapılaşma Koşulu; Emsal (E)=0.20 ve Maksimum Yapı Yüksekliği (Yençok)= 6.50 M.'dir. Uygulama Belediyesince Onaylanacak Avan Projeye Göre Yapılabilir.

Spor Tesis Alanları İçerisinde Futbol, Basketbol, Tenis, Yüzme, Atletizm, Buz Pateni, Atış Poligonu Gibi Sportif Faaliyetlere Yönelik Tesisler ile bu tesislerin ihtiyaçlarına yönelik müstemilatlar (Soyunma Odası, Wc, Duş Gibi...) İdari, Ticari Birimler yer alabilir. Spor Tesisleri Açık ya da Kapalı olarak yapılabilir.

38)Otel Alanları

Bu alanda yapılacak tesislere yapı ruhsatı verilebilmesi için 2634 sayılı yasaya bağlı Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği'ne uygun ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın Turizm Yatırım Belgesi almış olmaları gereklidir.

Otel Alanlarında parselde tesis bütünlüğü içinde birden fazla yapı yapılabilir. İnşaat cephesi, inşaat derinliği, arka bahçe mesafesi herhangi bir ölçü ile sınırlı değildir.

Tesisat katı yapılması halinde yüksekliği maksimum 1.80 M'dir. Tesisat katı kat adedinden sayılmaz. Ancak maksimum bina yüksekliğine dahildir.

Tesislerde Lobi yada Resepsiyonun yüksek yapılması halinde yalnızca bu blokta saçak kotuna 1.00 m ilave edilir. Bunun dışındaki hallerde hiçbir şekilde Saçak Kotu ve Kat Sayısı geçilemez.

İnşaat cephesi ile inşaat derinliği, yöresel mimari ve yapılaşma dokusu dikkate alınarak tasarlanacaktır.

Bu alanlarda imar planı üzerinde belirtilen yapılaşma koşulları geçerlidir.

39)Teknik Altyapı Alanları

Bu alanlarda; belediye her türlü sıvı atığın ilgili mevzuatta belirtilen standartları sağlayacak şekilde arıtılması veya bertaraf edilmesi için kurulan Arıtma Tesisleri, Reglaj İstasyonu, Terfi ve Pompaj İstasyonları, Su Kuyuları, Su Deposu, vb. teknik altyapı tesisleri yer alabilir.

Planda yer alan Teknik Altyapı Alanları dışında gereksinim duyulması halinde Reglaj İstasyonu, Trafo, Su Deposu vb. kullanımlar yapı yaklaşma mesafesi yollara ve yapılara 5 m. den az olmamak üzere park, açık ve yeşil alanlar, rekreasyon, ağaçlandırılacak alan, spor tesisi vb. kullanımlar içinde yer alabilir.

Uygulama İmar Planında Trafo yeri olarak belirlenen alanlarda ilgili kurum tarafından belirlenen şartlara uygun olarak yapılacaktır.

Planlama alanında yer alan trafoların çevre güvenliği ilgili kurum/kuruluş tarafından sağlanacaktır.

Trafoların dış cephesi çevresiyle uyumlu, görsel açıdan estetik olmak üzere duvar veya tel çitle çevrilecek ya da yer altına alınacaktır.

Planda gösterilen dere ve kanallar ilgili kurum/kuruluşların görüşleri ve ilgili mevzuat doğrultusunda muhafaza edilecek ve düzenlenecektir.

1/1000